

SATZUNG

der Ortsgemeinde Görghausen

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Weidenfeld"

Der Ortsgemeinderat von Görghausen hat in seiner Sitzung am 24.03.2009 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO), (Selbstverwaltungsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994, GVBl. S. 153) in der heute gültigen Fassung, die folgende Satzung betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Im Weidenfeld"

beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der anliegenden zeichnerischen Planausfertigung.

§ 2

Der Bestandteil dieser Satzung ist

1. Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text), in dem die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend zur Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt wurde;
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen;

§ 3

Anlage zu dieser Satzung ist die Begründung inklusive des Umweltberichts zur Bebauungsplanurkunde.

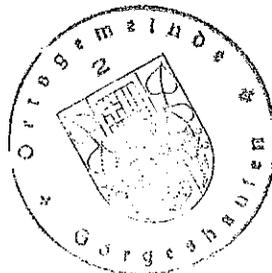
§ 4

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft und wird hiermit ausgefertigt.

Görghausen, 24.03.2009

(S.)

Theodor Burkard
(Ortsbürgermeister)



III. Bebauungsplan „Im Weidenfeld“ Textfestsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB¹¹¹¹¹ i.V.m. der BauNVO²¹²¹²)

Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO

1.1 Zweckbestimmung

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässige Nutzungen

Zulässig sind:

Wohngebäude,
nicht störende Handwerksbetriebe,
der Versorgung des Gebiets dienende Läden,

1.3 Unzulässige Nutzungen

Unzulässig nach § 1 V und VI BauNVO sind:

Anlagen für Verwaltungen
Gartenbaubetriebe
Tankstellen
Schank- und Speisewirtschaften
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Betriebe des Beherbergungswesens
Nicht störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) (§§ 19 und 20 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6 für Einzel- und Doppelhäuser
und

eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6 für Reihenhäuser – WA 1 - zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bauliche Anlagen dürfen im Plangebiet eine Firsthöhe von 9 m – gemessen ab dem niedrigsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude – Schnittpunkt Außenwand – Urgelände - nicht überschreiten.

¹¹¹¹¹ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)

²¹²¹² Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geänd. durch Einigungsvertrag v. 31.8.1990 (BGBl. II S. 889, 1124), (BGBl. III 213-I-2), zul. geänd. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), (BGBl. III 213-I-2)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Im WA dürfen ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Im WA 1 sind außerdem auch Hausgruppen mit maximal fünf Reihenhäusern zulässig.

4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden – Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihnhaus - sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- Garagen, - auch nur einseitig geschlossene - Carports und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig und müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. .

- Vollständig offene Carports (überdachte Stellplätze) können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfeiler einen Mindestabstand von 1 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

- Nebenanlagen bis zu 50 m³ umbauten Raums sind auch außerhalb der rückwärtigen Baugrenze statthaft.

6. Erschließungsanlagen

Die notwendige Betonrückenstütze der Randeinfassung der Erschließungsstraße sowie Straßenschilder und deren Fundamente u.ä. sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,20 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

Dies gilt auch für die im Rahmen des Straßenbaus erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen, die in der Planurkunde dargestellt wurden.

7. Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Schutzmaßnahmen (SM)

7.1.1 Empfehlung zur Sicherung des Schutzgutes Arten und Landschaftsbild

E 1 Vorhandene alte Bäume sind, soweit möglich, zu erhalten.

E 2 Für die Baugrundstücke wird die ländliche Gartennutzung, d.h. Pflanzung von Obstbäumen und Eingrünung mit standorttypischen Laubgehölzen (vgl. Pflanzliste) empfohlen.

7.1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Schutzmaßnahme zur Sicherung des Schutzgutes Boden - § 9 I Nr. 20 BauGB -

S 1 Während der Erschließung der Grundflächen ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zulagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

Vermeidungsmaßnahme zur Sicherung des Schutzgutes Wasser - § 9 I Nr. 20 BauGB -

V2 Auf den Grundstücken sind zur Befestigung der Stellplatzflächen und Gehwegen wasserdurchlässige Oberflächenbeträge zu verwenden, damit das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserbildung beitragen kann.

Empfehlungen

V1 Zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser wird der Einbau extensiver Dachbegrünungen empfohlen.

Vermeidungsmaßnahme zur Sicherung des Schutzgutes Klima - § 9 I Nr. 20 BauGB -

Empfehlungen

V 3 Die Wirkungen der Versiegelung im gesamten Plangebiet können durch

- flächensparendes Bauen,
- geringe Straßenbreiten,
- ein flächensparendes Erschließungssystem,
- Einbau extensiver Dachbegrünung zur Reduzierung von Wärmespitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit,
- Bau von Solaranlagen zur Energiegewinnung

reduziert werden.

Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes Arten – und Biotop – § 9 I Nr. 20 BauGB –

V 4 Rodung von Hecken, Gebüsch und Obstbäumen ausschließlich in der Zeit vom 11. Oktober bis 29. Februar zum Schutz nach § 42 BNatSchG besonders geschützter Tier- und Vogelarten.

Außerdem sind die im Gebiet vorhandenen Schuppen und Feldscheunen als mögliche Brutplätze der Bachstelze ausschließlich in der Zeit vom 01.09. – 31.03. abzureißen.

V 5 Die Rodung der Obstbäume ist weiterhin außerhalb der Wochenstubenzeit, also außerhalb des Zeitraumes April – August durchzuführen, um die Tötung von adulten Weibchen und Jungtieren (Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus) auszuschließen.

Die Rodung sollte außerdem auch außerhalb der Periode der Winterquartiernutzung, also außerhalb des Zeitraumes November bis März erfolgen.

Bei einer Fällung innerhalb der genannten Zeiträume ist die Fällung höhlentragender Obstbäume derart durchzuführen, dass zunächst die oberhalb der Höhlen vorhandenen Baumkronenbereiche entnommen werden. Anschließend sind die vorhandenen Höhlen so vorsichtig zu öffnen, dass eventuell darin befindliche Fledermausindividuen unbeschädigt entnommen und an geeigneten Standorten – andere Baumhöhlen im Umfeld – ausgesetzt werden können.

7.2 Ersatzmaßnahmen

7.2.1 Ersatzmaßnahme E1: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Görgeshausen, Flur 7, Parzelle 2 tlw.)

Entwicklung eines Bachufersaumes westlich des Sportplatzes auf ca. 5,00 m Breite am nördlichen und östlichen Rand der Maßnahmenfläche E 1. Auf der heute als Grünland genutzten Fläche sind entlang des Grabens 30 Stück Erlenheister (*Alnus glutinosa*) und 50 Stück Weiden (*Salix aurita*, *salix caprea*) zu pflanzen. Die Fläche ist der „gelenkten“ Entwicklung zu überlassen. Die Erlen und Weiden sind im Abstand von 10 – 15 Jahren im Wechsel „auf den Stock“ zu setzen. Die Pflanzfläche ist zum Schutz vor Verbuschung alle 3 – 5 Jahre abschnittsweise Ende September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Anlage von Streuobstwiesen mit regionaltypischen, hochstämmigen Obstbäumen auf der restlichen Wiesenfläche. Die 35 Stück Obstbäume sind in Reihen im Abstand von 10 x 10 m „auf Lücke“ zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zu den angrenzenden Nutzungen muss mindestens 4,50 m betragen. Die Obstbäume sind mit einem Pflanzpfahl bis zum Ende der Entwicklungspflege zu sichern und mit einem Wildverbiss-, Fege- und Schälschutz zu versehen.

Einjährige Fertigstellungs- und zweijährige Entwicklungspflege mit je 1 Pflegegang/Jahr. Fachgerechtes Auslichten der Kronen einschließlich Wundbehandlung beginnend 5 Jahre nach Ende der Fertigstellungspflege, im Intervall von 5 Jahren. Das Astmaterial kann am Rande der Flächen als kleinere „Benjeshecke“ aufgeschichtet werden. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich Ende August und Anfang Oktober zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Wiesen ist unzulässig. Die Baumscheiben der Obstbäume sind alle 5 Jahre mit Stallmist zu düngen.

Die heute noch als Erddeponie der Gemeinde Görgeshausen genutzte Fläche ist sukzessive nach Fertigstellung der Endhöhe mit Obstbäumen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind auch nach Ablauf der Entwicklungspflege dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfällen wieder herzustellen. Pflanzstellen sind in der nachfolgenden Pflanzperiode durch Nachpflanzung zu ersetzen.

7.2.2 Ersatzmaßnahme E2: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Görgeshausen, Flur 6, Parzelle 89)

Anpflanzung von 13 Stück hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen entlang des Wirtschaftsweges südwestlich des Baugebietes auf einer Länge von ca. 150 m parallel zu einer vorhandenen Obstbaumreihe. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt ca. 10 m. Die Grundfläche ist als extensive Wiese zweimal pro Jahr (Ende Juli, Mitte September) zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Obstbäume sind mit einem Pflanzpfahl zu sichern und mit einem Verbisschutz zu schützen.

7.3 Gestaltungsmaßnahmen

7.3.1 Gestaltungsmaßnahme G1 innerhalb der Bauflächen: (§ 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Siehe Pflanzenvorschlagsliste)

Zur Durchgrünung und inneren Gliederung des Wohngebietes ist je Grundstück ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum oder ein standortgerechter, hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

7.3.2 Gestaltungsmaßnahme G 2 Private Grünflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzung von 18 Stck. hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen entlang des Wirtschaftsweges (Flurstück Nr. 2441) am südlichen Rand des Baugebietes auf einer ca. 3,00 m breiten ‚privaten Grünfläche‘. Die Obstbäume sind mit einem Pflanzpfahl zu sichern und mit einem Verbisschutz zu schützen.

(Hinweis: Aufgrund des nur 3,00 m breiten Grünstreifens sollten nur schmalkronige Zwetschgen oder Birnbäume verwendet werden).

7.4 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 135 a BauGB sind festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit diese Maßnahmen an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1 a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit stellen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbeitrag.

Die noch zu erstellende landespflegerische Zuordnung und Kostenschätzung wird verbindlicher Bestandteil dieser Textfestsetzung und dient der Abrechnung der Kostenerstattungsbeiträge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 39 % und den Wohnbauflächen mit 61 % zugeordnet.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Landesbauordnung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rhl.-Pf.³¹⁽³¹⁾)

8.1 Form und Gestaltung der Dächer (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rhl.-Pf.⁴¹⁽⁴¹⁾)

Bei Hauptgebäuden sind Dachneigungen zwischen 0 und 45° vorgeschrieben.

Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Dachneigung und Dachform frei wählbar.

Die Gesamtbreite der Gauben darf maximal die Hälfte der Länge der Gebäudeseite, auf der die Gauben angebracht sind, betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Dachgauben dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

³¹⁽³¹⁾ Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zul. geänd. durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303,304)

8.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken und Zäune oder Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

An den übrigen Grenzen sind Einfriedungen bis 2,0m Höhe zulässig.

Hinweise

1. Landesamt für Geologie und Bergbau

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Bei Neuvorhaben wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser ist über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal, der vollständig im öffentlichen Verkehrsraum bzw. den südlich angrenzenden Wirtschaftswegen verläuft, zu dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zu führen.

3. Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Eine Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie eine schriftliche Anzeige von Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten drei Monate vor Baubeginn ist erforderlich.

IV. Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Arten	Verwendung	Verwendung		
		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	X	X	X
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	X	X	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X	X	
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle		X	
<i>Betula pendula</i>	Birke	X	X	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	X	X	X
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	X		X
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	X	X	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X	X	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X	X	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	X	X	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	X	X	
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	X	X	
<i>Coryllus avellana</i>	Haselnuß		X	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn		X	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn		X	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		X	X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		X	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		X	X
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum		X	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		X	
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder		X	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball		X	

Mindestqualitäten:

- Hochstämme: 3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm
- Heister: 2 x y., o.B., 200 - 250 cm
- leichte Heister: 1 x v., o.B., 100 - 150 cm
- Sträucher: v.Str. o.B., 4 Tr. 100 - 150 cm
- Leichte Sträucher: v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm

Für die Pflanzung der hochstämmigen Obstbäume sind Arten gem. ‚Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland –Pfalz (2/2005)‘ sowie ‚Obstsorten für den Streuobstanbau in Rheinland-Pfalz‘ (2002, NABU RLP, AK Historische Obstsor-ten der Pfalz, Pomologenver-ein) auszuwählen.

Äpfel:

- Boikenapfel
- Gewürzluikenapfel
- Gravensteiner
- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Luxemburger Renette
- Prinz Albrecht von Preußen
- Rheinischer Bohnapfel
- Rheinische Schafsnase
- Rheinischer Winterrambour
- Weißer Klarapfel
- Wintergoldparmäne

Birnen:

- Gellerts Butterbirne
- Gute Luise
- Köstliche von Charneux

Süßkirschen:

- Büttners Rote Knorpelkirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschgen:

- Hauszwetschge
- The Zar
- Wangenheimer Frühzwetsche

Mindestqualität:

Hochstamm: 2 x v., o.B., StU 10 – 12 cm